

## **Toelichting bestemmingsplan Bedrijventerreinen – Steenwijk Dolderweg 3**

### **Inleiding**

Op 14 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland voor de bedrijventerreinen 'Groot Verlaat', 'Dolderkanaal-Hooidijk', 'NOVAC' (Steenwijk), 'De Weijert-Schaarkampen' (Vollenhove) en 'Boterberg' (Oldemarkt) het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is een actuele en uniforme bestemmingsplanregeling voor deze bedrijventerreinen tot stand gekomen die is bedoeld om de bestaande situatie en de bestaande gebruiksmogelijkheden vast te leggen.

Tegen enkele onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerreinen is echter beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). De RvS heeft op 25 maart 2015 uitspraak gedaan over deze beroepen (zaaknummer 201403812/1/R1). Uitkomst van deze uitspraak is dat het bestemmingsplan Bedrijventerrein voor één locatie, Dolderweg 3 te Steenwijk, is vernietigd. In de uitspraak heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland verder de opdracht gekregen om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van wat daarover in de uitspraak is overwogen. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt uitvoering gegeven aan deze uitspraak en voorzien in een nieuwe bestemmingsregeling voor dit perceel.

### **Huidige situatie**

Het perceel Dolderweg 3 is een bedrijfsperceel dat ligt op het bedrijventerrein Hooidijk. Op dit perceel bevindt zich al een groot aantal jaren een houtwerkingsbedrijf annex hout(groot)handel in hout en andere bouwmaterialen. In 2007 is voor dit bedrijf een bouwvergunning met vrijstelling van het toenmalige bestemmingsplan Bedrijventerrein Hooidijk verleend ter realisering van een verkoopruimte ten behoeve van volumineuze detailhandel. In de praktijk vindt daarmee verkoop van hout- en plaatmateriaal (ook) aan particulieren plaats.

### **Strekking uitspraak RvS**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen werd ook voor de locatie Dolderweg 3 beoogd om de bestaande bedrijfsmatige functies en mogelijkheden voort te zetten. Daartoe was in dit bestemmingsplan voor dit perceel de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend op grond waarvan bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.2 waren toegestaan alsmede ter plaatse reeds aanwezige legaal bestaande bedrijven. Door eigenaar van de houthandel is bij de RvS beroep ingesteld tegen deze bestemming, onder meer omdat daarin geen regeling was opgenomen voor de volumineuze detailhandel bij zijn bedrijf.

De RvS heeft in de genoemde uitspraak vastgesteld dat het ruimtelijke beleid van de gemeenteraad inhoudt dat detailhandel geen functie is die thuishoort op een bedrijventerrein, maar dat reeds legaal aanwezige detailhandel wel wordt ingepast in een nieuw bestemmingsplan. Gelet op dit beleid en de verleende bouwvergunning/vrijstelling voor volumineuze detailhandel had de bestaande detailhandel op de locatie Dolderweg 3 als zodanig in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen moeten worden bestemd, aldus de RvS. In dit opzicht kon volgens de RvS niet worden volstaan met de verwijzing naar de volgens de regels toegestane legaal bestaande bedrijven omdat in de regels niet nader was/is gepreciseerd wat daar onder moet worden verstaan en in de regels ook geen koppeling was aangebracht met de bouwvergunning/vrijstelling uit 2007.

Op basis hiervan vond de RvS de bestemmingsregeling voor Dolderweg 3 onvoldoende rechtszeker. De overige beroepsgronden van de houthandel tegen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen zijn door de RvS in de uitspraak van 25 maart 2015 ongegrond verklaard.

Strekking van deze uitspraak is dus dat voor het perceel Dolderweg 3 een bedrijfsbestemming conform de uitgangspunten en regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen kan worden opgelegd, maar dat in deze bestemming wel de vergunde volumineuze detailhandel moet worden opgenomen.

### **Juridische opzet**

Deze bestemmingsplanherziening is bedoeld om uitvoering te geven aan de door de RvS gegeven opdracht ten aanzien van de wijze van bestemmen van het perceel Dolderweg 3 in Steenwijk. De opzet van dit plan is om de bestemming Bedrijventerrein van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wederom voor deze locatie van toepassing te verklaren waarbij aanvullend ook de bestaande volumineuze detailhandel wordt toegestaan.

Dit betekent dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze locatie die waren opgenomen in het eerdere bestemmingsplan Bedrijventerreinen gehandhaafd blijven. Ook de daar aan verbonden voorwaarden, met name wat betreft het parkeren, blijven in dit nieuwe plan ten opzichte van de regeling in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen ongewijzigd van kracht. Hetzelfde geldt voor de regeling ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische waarden. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen maakt het perceel Dolderweg 3 verder deel uit van een gebied waarvoor een aanduiding woon- en werklocatie was opgenomen. In een aldus aangewezen gebied is de realisering van een bedrijfswoning bij een bedrijf toegestaan. Ook deze al bestaande gebruiksmogelijkheid blijft met behulp van een aanduiding gehandhaafd.

Ook de algemene regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen die voor het perceel Dolderweg 3 van toepassing waren, behouden hun werking.

Voor een nadere onderbouwing en verantwoording van deze regels kan in dit verband kortheidshalve worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen die in zoverre ook onderdeel uitmaakt van deze toelichting.

Nieuw is dat voor het perceel Dolderweg 3 een aanduiding volumineuze detailhandel toegestaan is opgenomen. Deze aanduiding is projecteerde op de gebouwde verkoopruimte. In de regels is opgenomen dat het verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandel maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarmee is de verleende bouwvergunning/vrijstelling uit 2007 een op een overgenomen in het bestemmingsplan, net als bij bestaande, legale detailhandelsactiviteiten op andere locaties binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is gebeurd.

### **Te volgen procedure**

In de uitspraak van 25 maart 2015 heeft de RvS aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan voor Dolderweg 3 niet met toepassing van de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hoeft te worden voorbereid. Dit impliceert dat het bestemmingsplan direct door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Gelet op het feit dit plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maar uitsluitend een juridisch-technische correctie betreft en voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen al een inspraakprocedure is gevoerd, kan voor dit plan ook worden afgezien van toepassing van de inspraakverordening.

Een eerste concept van dit bestemmingsplan is voor overleg toegezonden naar de advocaat van de betreffende houthandel. Deze advocaat heeft bij email van 8 juni 2015 een reactie gegeven op dit concept.

Deze reactie en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding hiervan zijn in het bestemmingsplan enkele (technische) correcties doorgevoerd. Deze correcties zijn weergegeven in de genoemde beantwoording.